

Foreningen BoligRet går nu igang med at holde møder med politikerne for at argumentere for at Ejendomsvurderingsloven skal væk, og de eksisterende love skal ændres så også ejerboliger beskattes som resten af ejendommene i landet.

At betale skat før der er tjent en eneste krone er generelt et forkert princip, og skatten er baseret på fiktive tal, vurderinger, som måske ligner reelle tal, men også kan stikke helt af og være på månen. Fakta er at beskatningen aldrig bliver baseret på fakta.

Vi har allerede set alt for mange historier om uhensigtsmæssige vurderinger, hvoraf de fleste er spyttet ud af en edb maskine som er fodret med forkerte eller for få data.

Med sletningen af Ejendomsvurderingsloven forsvinder kategorisering af ejendomme på landet. Disse kategoriseringer har siden April 2023 været et mareridt for borgerne på landet, hvor 18000 ud af 22000 landbrug er blevet til Villa haver, med langt større skatter, som forvrider konkurrencen overfor de større landbrug, og forventede frasalg vil betyde langt mindre biodiversitet.

Med sletningen af vurderinger forsvinder også dobbeltbeskatning af Grundværdien, som beskattes både under grundskyld og under ejendomsværdibeskatningen.

Med sletningen af Ejendomsvurderingsloven vil samtlige ejendomme blive beskattet ved salg i stedet for.

Det er ikke forventningen at der skal betales højere skatter af den grund. Faktisk er der beregninger der viser, at nuværende beskatning er vanvittige 75%. Beregningen sammenligner med Skat ved salg hvor det samme provenu til Skat som nu skulle beregnes ved slag af ejendommene. Det er selvfølgelig alt for højt, og det er endnu en årsag til at forlange skat ved salg, som skal være ca det halve eller mindre. Dette er formentlig også årsagen til at politikerne i deres visdom har nedsat det forventede provenu med 10 mia ud af 45 mia kr. Men det skulle jo være det dobbelte eller mere ..

Listen er lang med genvordigheder med det nuværende vurderingssytem.

Ikke kun kategoriseringer og forkerte vurderinger, men også fejlagtige tilbagebetalinger, store udfordringer ved salg og tidligere salg som skal reguleres med skatter langt bagud, hvor folk er døde, selskaber er konkurs, og andre forhold end det.

Listen er samlet i dokumentet med tabellen Skat ved salg kontra Vurderinger. Dette dokument er uploaded under filer i Gruppen BoligRet.

Hvad skal så være erstatningen?

Skat ved salg hedder også Ejendomsavancebeskatning, og alle erhvervsejendomme beskattes sådan. Dvs at erhverv idag betaler både ved salg og løbende skatter, altså dobbelt og mere til ved betaling af Dækningsafgift, som også betales ud fra vurderingerne.

Foreningen vil fremføre at der skal betales en særlig sats ved salg af ejendomme, som tar hensyn til at folk der flytter fra en ejendom til end anden af mange årsager, ikke skal stilles i en situation hvor de ikke kan købe et andet tilsvarende hus pga at staten gør et stort indhug i den solgte ejendoms værdi.

I andre lande er denne skat derfor også lav, flere steder 6-8%. Med en sådan sats kan der købes et nyt hus der ikke er særligt forskelligt fra det solgte. Skatten lægges typisk oven i salgsprisen, og skatten kan således belånes af den nye køber med et 30 årigt lån for 80% af skatten.

Med skat ved salg bliver der fradrag som ved almindelige erhvervsejendomme. Den nemmeste måde at styre disse fradrag på, er at oprette en konto i banken, hvorfra samtlige betalinger foregår angående ejendommen. Bilagene skal gemmes, og så kan kontoen stemmes af ved en revisor. Der er formentlig under 100 bilag, og det er derfor overskueligt.

Fradragene deles i vedligeholdelse og forbedringer. Vedligeholdelse fratrækkes i skatteåret, og betyder mindre personskat. Forbedringer "lægges oven i købsprisen" og forhøjer købsprisen når avancen skal opgøres ved salg.

For at kunne finde indkøbsprisen og forbedringspriser, skal forbedringerne dokumenteres.

Borgere der har ejet deres ejerbolig mere end 20 år skal fritages for skat ved salg. Det giver ikke mening at føre regnskaber eller beskrivelser af forbedringer længere tilbage end 20 år.

Under 20 år kan de fleste beskrive ombygninger og forbedringer, og dokumentere med gammel salgssopstilling samt beskrivelser af forbedringer, der kan prissættes med normtal. Der skal derfor oprettes et katalog med normtal for diverse forbedringer herunder køkken, bad, tag, vinduer og døre, facade, have, fliser, garage mv. Hvis der foreligger faktura for ombygninger kan disse selvfølgelig indgå. Men mange har selv forestået mange opgaver hvorfor normtal er nyttige.

Vedligeholdelse skal ligeledes fradrages med normtal. Er der vedligeholdt kloakker og andre store ting, skal disse også sættes på normtal eller dokumenteres med faktura.

Endelig skal samtlige boligskatte fradrages for ejertiden ved opgørelse af den endelige skat ved salg. Boligskatte betales i f m bolighandlen.

Er resultatet negativt, skal der være et fradrag som skal vægtes med boligskattesatsen, og udbetales til boligejeren.

Den samlede skat ved salg bliver for de fleste langt mindre end den nuværende løbende skat.

Udenfor de stor byer hvor der ikke har været en ekstrem stor stigning i priserne, vil der være meget lav eller negativ skat.

I de store byer med ekstrem store stigninger vil der være skat at betale.

Med en skattesats på 6-8% vil det alligevel være overkommeligt, og hvis skatten lægges oven i prisen, kan alle købe sig et nyt hus som er tilsvarende eller bedre end det gamle.